HAJI SAARI BIN ABDULLAH

lwn.

ZUBIR BIN EMBONG

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA TERENGGANU
DATUK MOHD SAARI BIN YUSOFF H
[GUAMAN SIVIL NO. 22-23-90]
7 MEI 1995

TORT: *Kecuaian peguamcara - Perjanjian jualbeli - Plaintif diwakili defendan - Pindahmilik hendaklah disempurnakan selepas baki harga belian dijelaskan - Pindahmilik disempurnakan dan didaftarkan sebelum baki harga belian dijelaskan - Samada defendan cuai di dalam mengendalikan jualbeli tanah tersebut.*

[English *Translation of Catchwords]*

TORT: *Negligence of solicitor - Sale and purchase agreement - Defendant acting on behalf of plaintiff - Transfer to be completed upon payment of the balance of the purchase price - Transfer completed before balance of purchase price paid - Whether defendant was negligent in the conduct of the sale and purchase.*

Plaintiff adalah tuan tanah asal yang berdaftar tanah yang dikenali sebagai KRM 122 Lot 1037 Mukim Rusila (tanah tersebut). Melalui perjanjian bertarikh 21 Januari 1985, plaintif telah bersetuju menjual tanah tersebut dengan harga RM131,812 kepada Abdul Hamid b. Kasmani (Hamid). Terma di dalam perjanjian itu di antaranya menyatakan bahawa baki harga belian hendaklah dibayar di dalam masa tiga bulan dari tarikh perjanjian, dan pindahmilik dilakukan sejurus selepas harga belian tanah dijelaskan. Walaubagaimanapun, plaintif telah menyempurnakan memorandum pindahmilik dua atau tiga hari selepas perjanjian dibuat dan pindahmilik didaftarkan di atas nama Hamid pada 9 Mei 1985.

Defendan di dalam kes ini dilantik sebagai pemegang taruhan bagi baki harga belian tersebut, yang juga telah menyediakan memorandum pindahmilik tanah tersebut. Atas keinginan agar harga tanah dibayar cepat, plaintif telah mengecapjari beliau di atas borang 14A, dan defendan telah menyerahkan borang 14A tersebut kepada Hamid untuk penyaksian. Walaubagaimanapun, Hamid gagal menyerah kembali memorandum pindahmilik kepada defendan.

Isu yang berbangkit kini adalah samada defendan cuai dalam pengendalian jualbeli tanah tersebut. Defendan sebagai pembelaannya menyatakan bahawa plaintif telah bertindak di luar nasihat defendan dengan mengecapjari borang pindahmilik tersebut.

Diputuskan:

[1] Di bawah perjanjian defendan merupakan stakeholder bagi baki harga belian dan lebih mengetahui bahawa plaintif tidak dikehendaki menukar hakmilik tanah sehingga baki harga belian dibayar sepenuhnya. Sebagai seorang peguamcara yang prudent, beliau sepatutnya enggan menyiapkan memorandum penukaran hakmilik bagi tanah tersebut sehingga bayaran penuh dibuat.

[2] Defendan silap dalam menyerahkan borang 14A yang telah dicapjari oleh plaintif kepada Hamid. Defendan mengetahui bahawa dengan penyerahan dokumen tersebut kepada Hamid tidak ada sesuatu yang boleh menyekat Hamid dari mendaftar penukaran hakmilik kepadanya selepas penyaksian.

[3] Apabila Hamid gagal mengembalikan dokumen tersebut, defendan sepatutnya mengambil tindakan segera untuk memohon injunksi interim untuk menghalang Hamid dari mendaftar penukaran hakmilik. Walaubagaimanapun, defendan gagal untuk mengambil tindakan yang wajar untuk melindungi kepentingan plaintif.

[Penghakiman seperti dipohon kepada plaintif].

Kes-kes yang dirujuk:
Dato' Seri Au Ba Chi v. Malayan United Finance Bhd. & Anor. [1989] 3 MLJ 434 ***(dirujuk)***
Midland Bank Trust Co. Ltd. v. Hett, Stubbs & Kemp [1978] 3 AER 571 ***(dirujuk)***

Bagi pihak plaintif - Wan Abd. Muttalib bin Embong; T/n. Wan Abd. Muttalib & Co.
Bagi pihak defendan - Razalli bin Hassan; T/n. Razalli Hassan & Co.

PENGHAKIMAN

Mohd Saari bin Yusoff H:

Dalam guaman sivil ini, plaintiff memohon mendapat relif seperti berikut:

(i) Bahawa defendan hendaklah dalam masa 14 hari membayar kepada plaintif dari tarikh perintah ini:

(a) baki harga tanah RM115,302 dan faedah di atas 8% setahun dari 22 April 1987 sehingga tarikh pembayaran penuh,

(b) kehilangan dan kerugian yang akan ditaksir oleh Mahkamah, dan

(ii) kos guaman ini.

Fakta yang tidak dipertikai dalam kes ini ialah bahawa plaintif merupakan tuan tanah asal yang berdaftar bagi tanah dikenali sebagai KRM 122 Lot 1037 Mukim Rusila (selepas ini disebut sebagai "tanah tersebut").

Pada 21 Januari 1985, plaintif telah membuat perjanjian dengan seorang bernama Abdul Hamid bin Kasmani dalamana plaintif bersetuju untuk menjual tanah tersebut dengan harga RM131,812. Dari amaun ini, RM30,000 telah dibayar dan bakinya ialah RM115,302.

Di bawah fasal 2 perjanjian, pembeli dikehendaki membayar baki harga belian dalam masa tiga bulan dari tarikh perjanjian.

Di bawah fasal 3 perjanjian, sebaik sahaja baki harga tanah dijelaskan, plaintif dikehendaki menukar hakmilik tanah tersebut. Apa yang significant di bawah fasal ini, plaintif tidak dikehendaki menukar hak milik tanah tersebut kepada pembeli sehingga bayaran penuh harga belian tanah dijelaskan.

Walaubagaimana pun, dua atau tiga hari selepas menandatangani perjanjian pada 21 Januari 1985, plaintif telah menyempurnakan memorandum penukaran hakmilik dalam borang 14A kepada Hamid. Seterusnya pada 9 May 1985 penukaran hakmilik tanah tersebut didaftar di atas nama Hamid.

Saya perhatikan dalam kes pembelaan, defendan tidak bergantung kepada fasal 4 perjanjian. Semasa disoalbalas, defendan menyangkal bahawa beliau menyedia borang penukaran hakmilik oleh kerana pinjaman (loan) kepada syarikat yang dimiliki oleh Hamid telah diluluskan oleh bank.

Adalah menjadi kenyataan umum bahawa defendan menyedia perjanjian jual beli diantara plaintif dan defendan. Di bawah perjanjian, defendan dilantik sebagai "stakeholder" bagi

baki harga belian yang akan dibayar oleh Hamid kepada plaintif. Beliau juga menyedia memorandum penukaran hakmilik untuk dicapjari oleh plaintif. Semasa perbicaraan, Encik Razali (peguambela) bersetuju bahawa pertalian peguamcara dan pelanggan diantara defendan dan plaintif wujud.

Isu yang berbangkit ialah samada defendan cuai dalam pengendalian jualbeli tanah tersebut di antara plaintif dan Hamid.

Teras kes pembelaan ialah, plaintif telah bertindak di luar nasihat defendan dengan mengecapjari borang 14A.

Suatu perkara sampingan ialah samada benar plaintif menyerah geran asal kepada defendan.

Dalam pengendalian jualbeli tanah, adalah menjadi kebiasaan bagi seorang penjual menyerah geran tanah kepada peguamcara untuk penyediaan perjanjian dan memorandum penukaran hakmilik. Tambahan pula dalam kes ini, plaintif merupakan seorang yang tidak berpelajaran yang hanya tahu mengecapjari di atas dokumen. Bagi seorang peguamcara yang menyediakan dokumen-dokumen penting seperti perjanjian dan dokumen penukaran hakmilik, adalah wajar baginya untuk meneliti geran asal dan tidak berpandu kepada salinan fotostat sahaja. Saya tidak boleh terima keterangan defendan yang menyangkal penerimaan geran asal dari plaintif. Kedua-dua plaintif dan SP2 memberitahu Mahkamah bahawa plaintif ada menyerah geran asal kepada defendan apabila plaintif pergi ke pejabat defendan untuk mengecap jari perjanjian pada 21 Januari 1985.

Di atas isu kecuaian (negligence), plaintif mengakui bahawa beliau ada bersuara supaya harga tanah dibayar cepat. Beliau memberitahu Mahkamah bahawa beliau bersetuju mengecapjari di atas borang 14A kerana beliau percaya kepada defendan. Walaubagaimana-pun, beliau menyangkal dakwaan defendan yang defendan ada memberi nasihat supaya plaintif tidak mengecapjari di atas borang 14A.

Dalam kes pembelaan, defendan bersetuju, beliau menyedia memorandum penukaran hakmilik bagi pihak plaintif. Jika beliau tidak bersetuju dengan plaintif mengecapjari di atas borang 14A, kenapa menyediakannya?. Di bawah perjanjian, defendan merupakan "stakeholder" bagi baki harga belian. Beliau lebih mengetahui, plaintif tidak dikehendaki menukar hakmilik tanah sehingga baki harga belian dibayar sepenuhnya. Sebagai seorang peguamcara yang prudent, beliau sepatutnya enggan menyiapkan memorandum penukaran hakmilik bagi tanah tersebut. Jika betul defendan ada memberi nasihat kepada plaintif supaya tidak mengecapjari di atas borang 14A dan plaintif enggan menerima nasihatnya, sepatutnya defendan menarik diri dari mewakili plaintif. Sebaliknya dalam kes ini, defendan tidak sahaja menyiapkan memorandum penukaran hakmilik, beliau juga mengatur dengan seorang Pentadbir Tanah Dungun untuk mendapatkan penyaksian (attestation) kepada dokumen penukaran hakmilik dari plaintif kepada Hamid. Dengan tindak tanduk defendan yang boleh ditafsir sebagai lebih menyokong supaya plaintif mengecapjari di atas borang 14A, saya menganggap kes pembelaan sebagai tidak munasabah dan tidak boleh dipercayai.

Satu kesilapan lain, defendan menyerah borang 14A yang telah dicapjari oleh plaintif kepada Hamid. Sepatutnya beliau menghantar borang tersebut kepada Pentadbir Tanah melalui kakitangannya untuk penyaksian. Semasa itu, defendan lebih mengetahui bahawa dengan penyerahan dokumen tersebut kepada Hamid, tidak ada sesuatu yang boleh menyekat Hamid dari mendaftar penukaran hakmilik kepadanya (Hamid) selepas penyaksian.

Semasa penyerahan borang 14A kepada Hamid, defendan menganggap bahawa Hamid akan menyerah balik dokumen penukaran hakmilik kepadanya untuk distamp dan pendaftaran. Semasa disoalbalas, defendan bersetuju dengan Peguam plaintif bahawa apabila Hamid gagal untuk menyerah balik borang penukaran hakmilik, ada sesuatu yang tidak diingini telah berlaku. Saya bersetuju dengan Peguam plaintif bahawa sepatutnya defendan mengambil tindakan segera untuk memohon injunksi interim untuk menghalang Hamid dari mendaftar penukaran hakmilik.

Pada 2 Jun 1985, diatas nasihat defendan, plaintif ada memasuki private caveat keatas tanah tersebut. Saya tidak nampak tindakan demikian boleh memelihara kepentingan plaintif oleh kerana dua cagaran kepada UMBC telah dibuat keatas tanah tersebut pada 9 Mei 1985 (tarikh pendaftaran penukaran hakmilik) seperti tercatat dalam sijil carian resmi (mukasurat 6 ikatan dokumen).

Adalah jelas sepertimana yang dihuraikan di atas, defendan telah gagal untuk mengambil tindakan yang wajar untuk melindungi kepentingan plaintif.

Di bawah undang-undang, pertalian di antara peguamcara dan pelanggan menimbul kewajipan kepada peguamcara supaya mengendalikan urusan pelanggan dengan hati-hati dan kemahiran dalam mana beliau mengetahui pelanggannya akan bergantung, dan kepada kewajipan supaya tidak memudaratkan kepentingan pelanggan dengan kegagalan membuat sesuatu yang beliau bersetuju untuk mengendalikannya dan yang mana, di atas pelawaan peguamcara, pelanggan bergantung kepada peguamcara untuk mengendalikannya (lihat *Dato' Seri Au Ba Chi v. Malayan United Finance Bhd. & Anor.* [1989] 3 MLJ 434; *Midland Bank Trust Co. Ltd. v. Hett, Stubbs & Kemp* [1978] 3 AER 571 (Folio)).

Di atas fakta dan undang-undang, saya memutuskan bahawa defendan telah cuai dalam pengendalian jualbeli tanah bagi pihak plaintif dan seterusnya saya memasuki penghakiman kepada plaintif seperti dipohon.